fsp.stadtplanung

FSP Stadtplanung, Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Gemeinde Kirchzarten
Hrn. BM Hall
Talvogteistr. 12
79199 Kirchzarten

Fahle Stadtplaner
Partnerschaft

Stefanie Burg
Stefan Läufer
Christian Sammel

Diplom Ingenieure
Freie Stadtplaner
AKBW, SRL

26.10.2022

Gemeinde Kirchzarten
Aufstellung des Bebauungsplans und
punktuelle Flächennutzungsplanänderung
für den Bereich
„Gewerbegebiet Fischerrain III“

Honorar- und Leistungsangebot

Sehr geehrter Herr Hall,

wie besprochen, erstelle ich Ihnen gerne ein Angebot für die Erarbeitung des Bebauungsplans und der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Fischerrain III“.

1 Planungsgrundlagen

Die Bebauungsplangebiete „Gewerbegebiet Fischerrain“ und „Gewerbegebiet Fischerrain II“ sind bereits nahezu vollständig aufgesiedelt. Aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken soll das Gebiet Fischerrain erneut erweitert werden. Die Erschließung soll durch die Fortführung der Erich-Rieder-Straße nach Süden erfolgen. Die Bebauung soll sich an den bestehenden Bebauungsplänen orientieren. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, westlich des Gewerbegebiets Fischerrain II. Der Planbereich wird begrenzt durch die B31 sowie die Gewerbegebiete Fischerrain und Fischerrain II im Norden und Osten, die Bestandsbebauung entlang der Scheffelstraße und „Am Fischerrain“ im Südosten, landwirtschaftliche Flächen im Südwesten und die L 126 im Westen. Der Bereich „Gewerbegebiet Fischerrain III“ liegt (nach

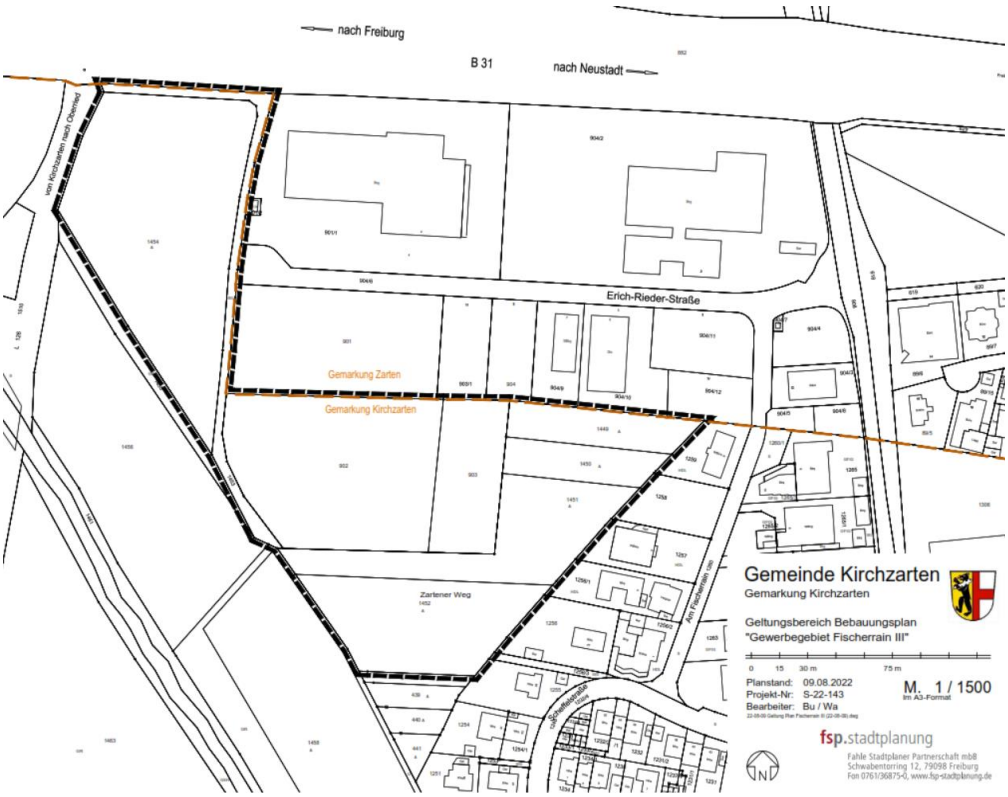
Schwabentorring 12
79098 Freiburg
Fon 0761 / 368 75-0
Fax 0761 / 368 75-17
info@fsp-stadtplanung.de
www.fsp-stadtplanung.de

Sparkasse Freiburg
IBAN DE47 6805 0101
0012 9438 49
BIC FRSPDE66XXX

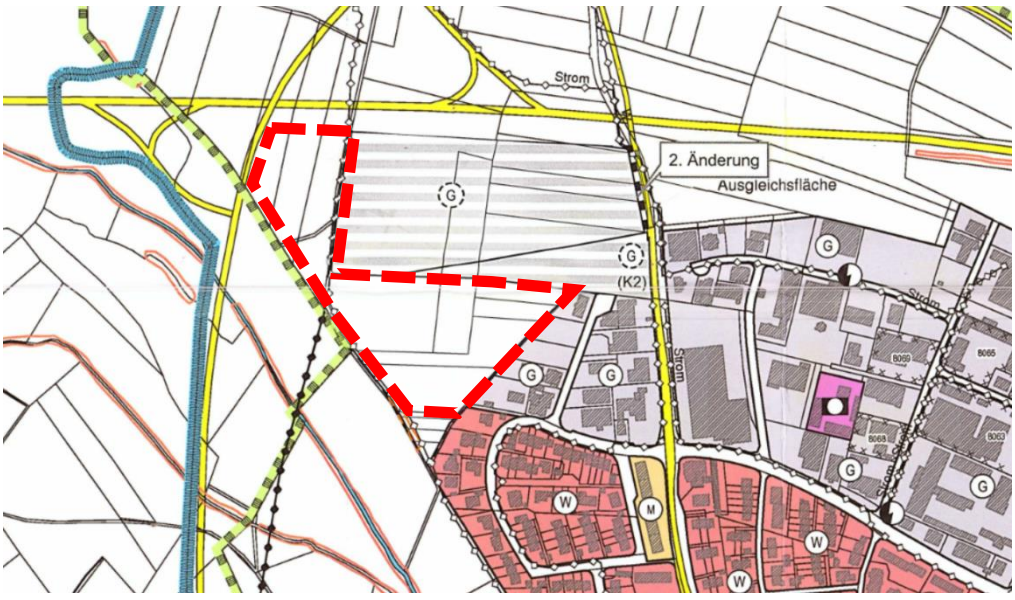
Volksbank Freiburg
IBAN DE10 6809 0000
0031 1933 03
BIC GENODE61FR1

Steuer-Nr. 6340/41961
PartReg-Nr. 700091
Amtsgericht Freiburg

Umgemarkung) vollständig auf der Gemarkung Kirchzarten und weist eine Fläche von 3,77 ha auf. Die folgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain III“ (nach Umgemarkung):



Im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss daher geändert werden, was im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vollzogen werden kann.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab)

Wir empfehlen eine gemeinsame Auftaktbesprechung mit allen beteiligten Fachplanern (Verkehr/Straßenplanung, Schall, Umwelt/Artenschutz, Entwässerung), um die wesentlichen Themen zu Verfahrensbeginn vorabzustimmen.

Für die vorliegende Planungsaufgabe wird einvernehmlich von einer Projektdauer von 1,5 Jahren ausgegangen. Wird die Projektdauer ohne Verschulden des Auftragnehmers um mehr als 6 Monate überschritten, wird der damit verbundene Zusatzaufwand berücksichtigt und das ausstehende Planungshonorar angepasst.

Gerne unterbreiten wir Ihnen für die erforderlichen städtebaulichen Planungsleistungen unser Honorar- und Leistungsangebot, das sich wie folgt gliedert.

2 Bebauungsplan

2.1 Grundleistung

Das Bebauungsplanverfahren muss aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung und der Lage am Siedlungsrand im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt werden.

Bei der Ermittlung des Honorars für die Erarbeitung des Bebauungsplanes orientieren wir uns an der aktuellen HOAI von 2021 §§ 19 und 21. Die Parameter für die Höhe des Honorars sind dabei die Größe des Planungsgebiets, der Leistungsumfang und die Honorarzone (Schwierigkeitsgrad). Aufgrund der Tatsache, dass wir auf die bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Fischerrain I und II aufbauen können, bieten wir an, den Leitungsumfang zu reduzieren. Wir halten einen Abschlag von 10%, also einen Leistungsumfang von 90 %, für angemessen. Im vorliegenden Fall gehen wir von leicht unterdurchschnittlichen Anforderungen aus.

Es werden folgende Werte angesetzt:

- Gebietsgröße ca. 3,77 ha
- Leistungsumfang 90 %
- Honorarzone II unten

Hieraus ergibt sich für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Honorar für die Grundleistungen von (leicht abgerundet)

netto 20.500,- Euro

2.2 Umweltbezogene Leistungen / Fachgutachten

Die erforderlichen umweltbezogenen Leistungen (Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz) und allfällige Fachgutachten / Fachplanungen (Straße, Schall, Entwässerung, etc.) sind separat zu beauftragen.

2.3 Administrative Leistungen

Häufig werden die administrativen Abläufe und Tätigkeiten durch die Planer übernommen. In der Regel ist mit folgenden Leistungen zu rechnen. Sollten diese oder einzelne Leistungen von der Verwaltung erbracht werden, ist das Honorar entsprechend zu reduzieren.
Wir gehen weiterhin davon aus, dass die Projektkoordination, d.h. die Steuerung und Kontrolle der Termine, die Koordination und Integration der planungsbeteiligten Fachdisziplinen, sowie die Beschaffung und Prüfung der notwendigen externen Gutachten und Fachbeiträge von Ihrer Verwaltung übernommen werden.

a) Beschlussanträge und Bekanntmachungen

Unterstützung der Gemeinde bei der Vorbereitung aller **Beschlussanträge und –vorschläge** sowie die Mitwirkung an der Vorbereitung der Bekanntmachungstexte (für zwei Verfahrensschritte)

netto 1.200,- Euro

b) Abwägung

Vorbereitung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit als synoptische Beschlussvorlage an den Gemeinderat (für zwei Verfahrensschritte).
Diese Leistung kalkulieren wir mit einem Pauschalhonorar von

netto 3.000,- Euro

Aus aktuellen Erfahrungen in anderen Planungsverfahren wissen wir, dass der Umfang der Stellungnahmen nur schwer abzuschätzen ist. Wir weisen deshalb darauf hin, dass im genannten Pauschalhonorar die Behandlung und die Erstellung der synoptischen Darstellung der eingegangenen Anregungen in einem üblichen Umfang von maximal 20 Seiten (A4, Schriftgröße 10 pt) enthalten sind. Sollte dieser Umfang überschritten werden, schlagen wir vor, den zusätzlichen Aufwand auf der Grundlage unserer Zeiterfassung nach Stunden zu vergüten.

c) Durchführung der zweistufigen Bürger- und Behördenanhörung

Wir gehen davon aus, dass Ihre Verwaltung folgende Teilleistungen übernimmt:

- die Vervielfältigung und den Versand der Unterlagen für den Gemeinderat
- die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslage im Rathaus)
- die Einstellung der vollständigen Unterlagen ins Internet.

Unsere Leistung umfasst

- die Bereitstellung der Unterlagen für den Gemeinderat und für das Internet (Gutachten und Pläne im PDF-Format)
- die Bereitstellung der Unterlagen für die Auslegung (Bürgerbeteiligung) und für die Endausfertigung im Papierformat.
- die Abstimmung der zu beteiligenden Behörden (TÖB-Liste) mit der Verwaltung (Excel-Tabelle)
- die Durchführung der Behördenanhörung mit Behördenanschreiben, Versand und Entgegennahme der Stellungnahmen. In Abstimmung mit Ihnen versenden wir einzelne Dokumente mit dem Anschreiben oder auf Nachfrage auch im Papierformat.
- die Organisation der Vervielfältigung von Text und Planunterlagen zu unseren Sonderkonditionen beim Reprodienst. Die Reprokosten werden auf Nachweis abgerechnet.

netto 1.800,- Euro

d) Ergebnisbenachrichtigung
Versand der Ergebnisbenachrichtigung nach Abschluss der Offenlage an die beteiligten Behörden und die privaten Einsprecher **netto 600,- Euro**

2.4 Zusammenfassende Erklärung

Zum Verfahrensabschluss erstellen wir nach § 10a (1) BauGB die sogenannte Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden zu

netto 800,- Euro

2.5 Datenkonvertierung (XPlanung)

Die Planung soll nach Abschluss des Verfahrens nach der INSPIRE-Richtlinie mit dem für die Bauleitplanung maßgebenden Austauschformat XPlanGML und damit XPlanung-konform geliefert werden. Die Datenkonvertierung erfolgt im Raster-Umring-Szenario und beinhaltet die Umwandlung des Planteils in ein georeferenziertes Rasterbild, den Umring des Geltungsbereichs als Shape-File und eine nach standardisierten Vorgaben befüllte Datentabelle.

netto 350 EUR

3 Punktuelle Flächennutzungsplanänderung

3.1 Grundleistung

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans können wir aufgrund inhaltlicher Überschneidungen mit dem Bebauungsplan zu einem reduzierten Honorar anbieten. Sie umfasst im Wesentlichen die Abstimmung und Begründung der Änderungsinhalte sowie die Fertigung des Deckblattes, das auf den wirksamen Flächennutzungsplan aufgebracht wird. Eine verbalargumentative Bedarfs- und Standortbegründung ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung enthalten. Eine ausführliche Standortalternativenprüfung und eine rechnerische Plausibilisierung der Flächeninanspruchnahme sind im Grundhonorar nicht enthalten und sind, falls im Laufe des Verfahrens von Behörden gefordert, gesondert zu honorieren. Die Leistung der FNP-Änderung ist im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung zu sehen, da gewisse Synergien bestehen. Hieraus ergibt sich für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung ein Honorar für die Grundleistungen von pauschal

netto 5.000,- Euro

3.2 Umweltbezogene Leistungen / Fachgutachten

Die erforderlichen umweltbezogenen Leistungen (Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz) und allfällige Fachgutachten / Fachplanungen (Straße, Schall, Entwässerung, etc.) sind separat zu beauftragen.

3.3 Administrative Leistungen Punktuelle Flächennutzungsplanänderung

Bei Planungsverfahren werden die administrativen Abläufe und Tätigkeiten häufig durch die Planer übernommen.

Konkret ist mit folgenden Leistungen zu rechnen, die auch gesondert beauftragt werden können bzw. von der Gemeinde erbracht werden können. Das Honorar ist dann entsprechend zu reduzieren.

a) Beschlussanträge und Bekanntmachungen
Unterstützung der Gemeinde bei der Vorbereitung aller **Beschlussanträge und –vorschläge** sowie die Mitwirkung an der Vorbereitung der Bekanntmachungstexte (für zwei Verfahrensschritte)

netto 800,- Euro

b) Abwägung
Vorbereitung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit als synoptische Beschlussvorlage an den Gemeinderat (für zwei Verfahrensschritte). Der Leistungsumfang unserer Bearbeitung entspricht den Ausführungen unter Punkt BPL-Abwägung. Die Abwägung im Flächennutzungsplanverfahren können wir aufgrund inhaltlicher Überschneidungen bzw. Wiederholungen anbieten zu einem reduzierten Honorar von

netto 1.600,- Euro

Aus aktuellen Erfahrungen in anderen Planungsverfahren wissen wir, dass der Umfang der Stellungnahmen nur schwer abzuschätzen ist. Wir weisen deshalb darauf hin, dass im genannten Pauschalhonorar die Behandlung und die Erstellung der synoptischen Darstellung der eingegangenen Anregungen in einem üblichen Umfang von maximal 20 Seiten (A4, Schriftgröße 10 pt) enthalten sind. Sollte dieser Umfang überschritten werden, schlagen wir vor, den zusätzlichen Aufwand auf der Grundlage unserer Zeiterfassung nach Stunden zu vergüten.

c) Durchführung der zweistufigen Bürger- und Behördenanhörung
Wir gehen davon aus, dass Ihre Verwaltung folgende Teilleistungen übernimmt:
- die Vervielfältigung und den Versand der Unterlagen für den Gemeinderat
- die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslage im Rathaus)
- die Einstellung der vollständigen Unterlagen ins Internet.

Unsere Leistung umfasst
- die Bereitstellung der Unterlagen für den Gemeinderat und für das Internet (Gutachten und Pläne im PDF-Format)
- die Bereitstellung der Unterlagen für die Auslegung (Bürgerbeteiligung) und für die Endausfertigung im Papierformat.
- die Abstimmung der zu beteiligenden Behörden (TÖB-Liste) mit der Verwaltung (Excel-Tabelle)
- die Durchführung der Behördenanhörung mit Behördenanschreiben, Versand und Entgegennahme der Stellungnahmen. In Abstimmung mit Ihnen versenden wir einzelne Dokumente mit dem Anschreiben oder auf Nachfrage auch im Papierformat.
- die Organisation der Vervielfältigung von Text und Planunterlagen zu unseren Sonderkonditionen beim Reprodienst. Die Reprokosten werden auf Nachweis abgerechnet.

Aufgrund von Wiederholungseffekten zum Bebauungsplan können wir diesen Leistungsbaustein anbieten zu einem reduzierten Honorar von

netto 1.200,- Euro

d) Ergebnisbenachrichtigung
Versand der Ergebnisbenachrichtigung nach Abschluss der Offenlage an die beteiligten Behörden und die privaten Einsprecher. Der Leistungsumfang entspricht der BPL-Ergebnismitteilung. Aufgrund von Wiederholungseffekten können wir die FNP-Ergebnismitteilung anbieten zu einem reduzierten Honorar von **netto 400,- Euro**

3.4 Zusammenfassende Erklärung

Zum Verfahrensabschluss erstellen wir nach § 6a (1) BauGB die sogenannte Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden zu

netto 600,- Euro

4 Übersicht

Bebauungsplan Grundleistung	20.500 Euro
Zusammenfassende Erklärung	800 Euro
Datenkonvertierung (XPlanung)	350 Euro
Optionale Leistungen	
Beschlussanträge / Bekanntmachungen	1.200 Euro
Abwägung	3.000 Euro
Beteiligungsverfahren	1.800 Euro
Ergebnismitteilung	600 Euro
Summe	**28.250 Euro**

Punktuelle Flächennutzungsplanänderung	5.000 Euro
Zusammenfassende Erklärung	600 Euro
Optionale Leistungen	
Beschlussanträge / Bekanntmachungen	800 Euro
Abwägung	1.600 Euro
Beteiligungsverfahren	1.200 Euro
Ergebnismitteilung	400 Euro
Summe	**9.600 Euro**

Honorar gesamt (BPL + FNP-Änderung)	**37.850 Euro**

5 Sitzungsteilnahmen und Besprechungen

Entsprechend HOAI 2021 bieten wir Ihnen unsere Teilnahme an Sitzungen von politischen Gremien bzw. an Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung sowie der dafür notwendigen Vorbereitungszeit (z. B. Erstellen von Präsentationen) als besondere Leistungen an. Da die Termine zeitlich nur schwer zu kalkulieren sind, schlagen wir vor, diese nach tatsächlichem Aufwand abzurechnen (Stundensätze siehe unten).
Besprechungen vor Ort oder als Videokonferenz sind 2 im Grundhonorar enthalten. Weitere Besprechungen bieten wir Ihnen ebenfalls als besondere Leistung an.

6 Sonstige Leistungen und Nebenkosten

Weitere besondere Leistungen (z.B. Durchführung einer erneuten Offenlage) übernehmen wir gerne nach vorheriger inhaltlicher Definition pauschal oder auf Zeitnachweis zu unseren aktuellen Netto-Bürostundensätzen. Diese sind für Inhaber 110 Euro, für Planer 90 Euro und für sonstige technische Mitarbeiter 70 Euro.
Nebenkosten für Fahrten und Telekommunikation berechnen wir mit 6 % des Netto-Honorars. Repro- und Präsentationsmaterial wird auf Nachweis abgerechnet (nur größere Mengen z.B. für Beteiligungen; interne Kopierkosten sind bereits im Honorar enthalten).

Über eine weiterhin gute Zusammenarbeit würden wir uns sehr freuen und sichern Ihnen eine kompetente, verantwortungsvolle und zügige Bearbeitung zu.

Viele Grüße vom Schwabentor,

Dipl. Ing. Stefanie Burg
Freie Stadtplanerin